



# 2T

Resultados  
2017

**Conferencia Telefónica**

Viernes, 28 de julio de 2017  
9:00 a.m. (hora de México)  
10:00 a.m. (ET)

La retransmisión de la conferencia estará a su disposición a partir del 28 de julio hasta el 4 de agosto marcando:

**Para participar en la conferencia, favor de marcar al:**

Estados Unidos, sin costo: +1-877-705-6003  
Internacional: +1-201-493-6725  
México, sin costo: 01 800-522-0034

Estados Unidos, sin costo: +1-844-512-2921  
Internacional: +1-412-317-6671  
Código: 13665593

Juan Sottill  
CFO  
+52 55 5950-0070 ext. 133  
jsottill@vesta.com.mx

Christianne Ibañez  
IRO  
+52 55 5950-0070 ext. 124  
cibanez@vesta.com.mx  
investor.relations@vesta.com.mx

Barbara Cano  
MBS Value Partners  
+1 (646) 452-2334  
barbara.cano@mbsvalue.com

**Ciudad de México, el 27 de julio de 2017** – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en el desarrollo de edificios industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del segundo trimestre de 2017. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

## Datos Relevantes

- Durante el 2T17, la actividad de arrendamiento total fue de 134,488 m<sup>2</sup> (1,447,617 ft<sup>2</sup>). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento totalizando una superficie bruta arrendable (“SBA”) de 103,151 m<sup>2</sup> (1,110,311 ft<sup>2</sup>) con nuevas empresas al igual que clientes existentes de una amplia gama de industrias y renovó 31,337 m<sup>2</sup> (337,306 ft<sup>2</sup>) de las propiedades de su portafolio. Al 2T17, Vesta ha renovado 79.3% y 70.0% de los contratos que vencen en 2017 y 2018.
- Durante el 2T17 alcanzamos la tasa histórica de ocupación más alta en la historia de la Compañía de 91.0%, un incremento de 190 puntos bases comparado con 89.1% en el 1T17.
- El comité de inversión aprobó un total de US\$ 43.7 millones para el desarrollo de 5 nuevas naves industriales: una en Tijuana de \$US 14.3 millones, tres en Querétaro por un total de US\$ 22.7 millones y una nave industrial en San Luis Potosí de US\$ 6.8 millones.
- En el segundo trimestre de 2017, la Compañía aumentó la SBA por aproximadamente 63,863 m<sup>2</sup> (687,420 ft<sup>2</sup>), a 2,286,685 m<sup>2</sup> (24,613,666 ft<sup>2</sup>), de 2,222,821 m<sup>2</sup> (23,926,246 ft<sup>2</sup>) al final del primer trimestre de 2017. Durante el segundo trimestre la Compañía completo la construcción de tres edificios y un build-to-suit.
- El portafolio mismas tiendas, creció aproximadamente por 299,610 metros cuadrados con una tasa de desocupación de 2.8% en el 2T17. Con base al portafolio estabilizado, la tasa de desocupación decreció 70 puntos base comparado al 1T17 a 4.6% en el 2T17.
- En el 2T17, Vesta tuvo 152,223 m<sup>2</sup> (1,638,515 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario bajo construcción, que se espera contribuyan US\$ 7.54 millones una vez que los proyectos se hayan estabilizado. El retorno esperado para los proyectos bajo construcción se espera que sea de 10.8%.
- Vesta adquirió 12.2 hectáreas de tierra en Tijuana durante el 2T16 por un monto total de US\$ 13.35 millones. En el trimestre, el Comité de Inversión de Vesta aprobó la construcción de una nave industrial de 24,525 m<sup>2</sup> (263,986 ft<sup>2</sup>) en esta reserva de tierra, la cual generará un retorno de 10.5%.
- El 14 de junio de 2017, Vesta celebró su Día de Inversionistas en Nueva York en donde el equipo directivo presentó información relacionada a la estrategia de negocio e iniciativas de la Compañía. Los invitados interactuaron con el equipo operacional de Vesta y los miembros de su Consejo.

<b>Indicadores Financieros (millones)</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>Var. %</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Var. %</b>
Ingresos por arrendamiento	26.53	22.13	19.9	52.23	43.19	20.9
NOI	25.57	21.47	19.1	50.35	41.88	20.2
<i>Margen NOI %</i>	<i>96.4%</i>	<i>97.0%</i>		<i>96.4%</i>	<i>96.9%</i>	
UAFIDA	22.80	18.77	21.4	44.46	36.54	21.7
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>85.9%</i>	<i>84.8%</i>		<i>85.1%</i>	<i>84.6%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0372</i>	<i>0.0297</i>	25.2	<i>0.0725</i>	<i>0.0579</i>	25.2
Utilidad Integral Consolidada	18.18	(10.49)	na	96.16	(2.23)	na
FFO	9.97	11.31	(11.8)	18.97	22.03	(13.9)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0163</i>	<i>0.0179</i>	(9.1)	<i>0.0309</i>	<i>0.0349</i>	(11.4)
UPA	0.0297	(0.0062)	na	0.1568	(0.0035)	na
Acciones (promedio)	612.12	631.14	(3.0)	613.14	631.14	-2.9

- Los ingresos por rentas incrementaron 19.9% a US\$ 26.53 millones de US\$ 22.13 millones en el 2T16.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 19.1% a US\$ 25.57 millones comparado con US\$ 21.47 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 96.4% en el segundo trimestre de 2017.
- La UAFIDA incremento 21.4% a US\$ 22.8 millones, comparado con los US\$ 18.77 millones en el segundo trimestre de 2016. El margen de UAFIDA fue de 85.9% en el segundo trimestre de 2017, un incremento de 110 puntos base en comparación al mismo periodo de 2016.
- Los fondos de operación (“FFO”) disminuyeron 11.8% a US\$ 9.97 millones en el 2T17, de US\$ 11.31 millones en el 2T16. Esto fue el resultado de mayores impuestos debido a una ganancia cambiaria en el portafolio de deuda, a medida que el peso se fortalece en los mercados globales. Es importante hacer notar que este efecto considera todo el año, mientras que el ingreso del periodo consiste únicamente en los primeros tres meses del año. FFO por acción es de US\$ 0.016 para el segundo trimestre, comparado con el US\$ 0.018 para el mismo periodo de 2016.
- La ganancia consolidada para el segundo trimestre fue de US\$ 18.18 millones, contra una pérdida de US\$ 10.49 millones en el 2T16. Esto se debió principalmente al beneficio fiscal de ISR así como ingresos más altos y costos estables durante el periodo.
- Al cierre del 30 de junio de 2017, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.52 billones, arriba de los US\$ 1.42 billones al 31 de diciembre de 2016.

# Comentarios del Director General

## Un Millón de Razones para Celebrar

Los resultados del segundo trimestre apuntalan la trayectoria histórica de Vesta: tercer trimestre consecutivo de ocupación máxima de 91.0% y nuevos contratos de arrendamiento de 1.1 millones de pies cuadrados- la actividad de arrendamiento más alta de la historia de la empresa-confirmando nuestra confianza en el caso de inversión mexicana.

Durante el 2T16, firmamos 16 nuevos contratos de arrendamiento que respaldan la continua diversificación de nuestro portafolio con nuevos clientes incluyendo a Toyota Tsusho, Sonavox, CJ Logistics, Gates, SE Freight y Duqueine, provenientes de países como Japón, Hong Kong, Corea del Sur, Francia y México. De los nuevos clientes que firmaron contratos de arrendamiento en este trimestre, 60% vienen de la industria de logística, 30% de la automotriz y 4% de la aeroespacial. La mayoría de los contrato de arrendamiento se firmaron en las regiones Central y del Bajío, en donde seguimos percibiendo una fuerte demanda.

Nuestra actividad de arrendamiento total fue de 134,488 metros cuadrados en el segundo trimestre firmando nuevos contratos de arrendamiento por un total de 103,151 metros cuadrados con clientes existentes y nuevas empresas de distintos sectores, y renovando 31,337 metros cuadrados del portafolio de Vesta. El récord de actividad máxima de arrendamiento también es resultado de nuestra sólida estructura operacional, en donde nuestro enfoque estratégico y búsqueda de oportunidades en el mercado nos permite maximizar retornos. Vesta aprovechará el impulso de dicha tendencia incrementando su ritmo de desarrollo.

En términos de métricas financieras clave, los ingresos subieron 20% mientras que la UAFIDA fue 21.4% más alta comparada con el mismo periodo del año anterior. Los Fondos de Operaciones (FFO) totalizaron US\$ 9.98 millones de US\$ 11.31 en 2T16. Esto se debió principalmente a la subida en impuestos por el efecto relacionado al tipo de cambio, ya que el peso recuperó fuerza en los mercados globales durante el segundo trimestre. En una base pro-forma, sin este impacto fiscal extraordinario, el FFO hubiera sido de US\$20.25 millones, un incremento del 80% comparado con el monto de 2T16.

Esta dinámica está cimentada en una demanda rigurosa, evidenciada tanto en nuestras operaciones como en el mercado global. La reciente mejora a la calificación crediticia de México de S&P a neutral, refleja una mayor confianza internacional en el caso de inversión mexicana mientras que Banxico publicó un incremento del 17.35% en la inversión extranjera en México de diciembre de 2016 a julio de 2017 y una apreciación del 14% del peso frente al dólar durante el mismo periodo.

En el área internacional, la Cumbre G-20 indica un cambio en el orden global. Mientras que Estados Unidos redefine su participación, el resto de los 19 países más desarrollados continúan promoviendo el crecimiento del libre comercio y adicionalmente expresando su compromiso con el Tratado de París.

En Vesta, esta dinámica es vista como una oportunidad para seguir atrayendo inversión extranjera directa y diversificando nuestro portafolio con clientes multinacionales de clase mundial que muestran interés en establecer operaciones en México.

En términos de la tendencia global, la sustentabilidad sigue siendo prioridad tanto para gobiernos como empresas, en línea con la filosofía de Vesta de ser un ciudadano corporativo responsable. En esta línea, nuestra organización fue recientemente nombrada ganadora de la categoría “Best Performance Americas” en los premios de liderazgo en sustentabilidad de EcoVadis. Esta es una de las calificadoras más acreditadas de CSR, y su reconocimiento refuerza nuestro esfuerzo por mantener el liderazgo de Vesta dentro de la industria tanto en la responsabilidad social como ambiental.

Este mes celebramos con gran entusiasmo nuestro 5° Aniversario como empresa pública. El ser una empresa pública nos ha permitido crecer orgánicamente a velocidad y ritmo sin precedentes, duplicando nuestra SAR en un periodo de 5 años. Al desarrollar una sólida estructura operacional con un enfoque disciplinado y estratégico nos ha llevado a responder de forma proactiva a las demandas del mercado y formar una base concreta para futuro crecimiento. Sobra decir que el compromiso, profesionalismo, y enfoque de nuestro creciente equipo ha sido crítico para alcanzar nuestras metas. Estas son solo unas cuantas de las millones de razones para celebrar.

Gracias por su continuo apoyo y confianza.

Lorenzo Berho  
Director General y Presidente del Consejo de Vesta

# Resumen financiero del segundo trimestre

## Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard ("IAS") 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés "IFRS") emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del segundo trimestre de 2017 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

### Ingresos

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>Var. %</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	26.53	22.13	19.9	52.23	43.19	20.9
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>						
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.11)	(0.95)	17.4	(2.19)	(1.84)	18.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.97)	(0.67)	44.7	(1.88)	(1.32)	42.5
	(0.15)	(0.28)	(47.8)	(0.31)	(0.52)	(41.2)
<b>Utilidad bruta</b>	25.42	21.19	20.0	50.05	41.35	21.0
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	25.57	21.47	19.1	50.35	41.88	20.2

Los ingresos al 2T17 por arrendamiento incrementaron 19.9% a US\$ 26.53 millones comparados con US\$ 22.13 millones al cierre del segundo trimestre de 2016. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 4.40 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 4.83 millones, o 21.8%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el segundo trimestre del 2016 y se rentaron en el segundo trimestre del 2017; [ii] US\$ 0.60 millones o un incremento de 2.7% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.10 millones en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente han sido reembolsados pero no se consideran ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.10 millones, o 0.4%, derivado de la conversión a dólares del ingreso de contratos denominados en pesos; [ii] una disminución de US\$ 0.48 millones, o 2.2%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que

vencieron y no fueron renovados en el 2T17 y; [iii] una disminución de US\$ 0.55 millones, o 2.5%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 2T17 a una renta menor para retener la relación con el cliente.

86.0% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), representando un incremento del 82.5% con respecto al año pasado. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

### **Costos de operación de las propiedades de inversión**

Los costos de operación como porcentaje de los ingresos por arrendamiento en el 2T17 fueron de 4.2% mientras que en el 2T16 fueron de 4.3%, una disminución de 10 puntos base como resultado de eficiencias en la operación.

Los costos de operación totales en el 2T17 fueron de US\$ 1.11 millones comparado con US\$ 0.95 millones en el 2T16, lo que representa un aumento de US\$ 0.16 millones, o 17.4%, reflejando una mayor ocupación que el año pasado.

Durante el segundo trimestre del 2017 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.97 millones, mientras que en el mismo periodo del 2016 ascendió a US\$ 0.67 millones. El incremento se atribuye principalmente a US\$ 0.16 millones de incremento en impuestos y costos relacionados a una mayor ocupación del portafolio.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 2T17 representaron US\$ 0.15 millones, un decremento de US\$ 0.13 millones comparado con el mismo periodo de 2016. Esto es resultado principalmente de una reducción de US\$ 0.05 millones en impuestos y menores costos relacionados a una menor vacancia.

### **Ingreso Neto Operativo (NOI)**

Ingreso neto operativo incrementó 19.1% a US\$ 25.57 millones en el segundo trimestre mientras el margen de NOI disminuyó 60 puntos base a 96.4% a causa de mayores costos generados por menor vacancia.

## Gastos de Administración

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>Var. %</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Var. %</b>
Gastos de administración	(2.94)	(2.60)	13.1	(6.23)	(5.25)	18.7
Plan de compensación a largo plazo	(0.32)	(0.19)	70.3	(0.64)	(0.44)	46.0
Depreciación	(0.09)	(0.07)	23.2	(0.17)	(0.15)	16.7
UAFIDA	22.80	18.77	21.4	44.46	36.54	21.7

Los gastos de administración del 2T17 fueron de US\$ 2.94 millones comparados con los US\$ 2.60 millones del segundo trimestre del 2016, lo que representa un incremento de 13.1%. Este incremento se atribuye a un rango mayor de salarios, gastos de mercadotecnia e iniciativas de largo plazo.

En los tres meses terminados el 30 de junio de 2017 el gasto basado en acciones es US\$ 0.32 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

## Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del segundo trimestre de 2017 fueron de US\$ 0.09 millones comparados con US\$ 0.07 millones del segundo trimestre de 2016.

## UAFIDA

La UAFIDA aumentó 21.4% a US\$ 22.8 millones en el 2T17 de US\$ 18.77 millones durante el 2T16, mientras que el margen UAFIDA aumentó 110 puntos base a 85.9% comparado con 84.8% del trimestre del año anterior.

## Otros ingresos y gastos

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>Var. %</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Var. %</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.01	1.21	na	0.02	2.78	na
Otros ingresos	0.34	0.40	(14.2)	0.48	0.49	(2.1)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.24)	na	0.00	(0.48)	na
Gastos por intereses	(3.95)	(5.81)	na	(7.87)	(11.61)	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.67	(14.73)	na	10.21	(18.32)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(11.10)	18.00	na	53.15	24.86	na
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>(11.03)</b>	<b>(1.17)</b>	<b>na</b>	<b>55.99</b>	<b>(2.28)</b>	<b>na</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del segundo trimestre de 2017 resultaron en un gasto de US\$ 11.03 millones comparado con un gasto de US\$ 1.17 millones al cierre del segundo trimestre del 2016. El incremento en pérdida se atribuye principalmente por una pérdida en la revaluación derivado de las propiedades de inversión.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 1.2 millones en el segundo trimestre de 2017. La Compañía invirtió los recursos de las ofertas públicas realizadas, en valores gubernamentales de corto plazo. Debido al hecho que la Compañía sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades durante el trimestre, esto resulto en una reducción de la caja.

Los gastos por intereses disminuyeron a US\$ 1.9 millones, al cierre del segundo trimestre de 2017 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Esta disminución es el reflejo de una tasa de intereses baja sobre el saldo insoluto de la deuda.

La ganancia cambiaria durante el segundo trimestre de 2017 fue de US\$ 3.67 millones comparada con una pérdida del segundo trimestre del 2016 de US\$ 14.73 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene CIV. En la medida en que el peso se fortalece en el mercado global, las subsidiarias con ingresos denominados en pesos tendrán un ingreso mayor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 2T17 resultó en una pérdida de US\$ 11.10 millones comparado con la ganancia de US\$ 18 millones en el 2T16. Desde una perspectiva contable, la valuación se hace utilizando condiciones de mercado.

### Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	2T17	2T16	Var. %	2017	2016	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	11.37	17.35	(0.3)	99.63	33.67	na
Impuestos a la utilidad	7.64	(21.28)	(1.4)	1.34	(26.23)	(105.1)
Impuesto Causado	(8.87)	(1.41)	5.3	(17.62)	(2.42)	na
Impuesto Diferido	16.52	(19.87)	(1.8)	18.96	(23.81)	na
Utilidad del periodo	19.01	(3.93)	(5.8)	100.97	7.44	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.83)	(6.56)	(0.9)	(4.82)	(9.67)	(50.2)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	18.18	(10.49)	(2.7)	96.16	(2.23)	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del segundo trimestre de 2017 fue de US\$ 11.37 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 17.35 millones del segundo trimestre de 2016. La reducción es causada principalmente por la revaluación de propiedades.

## **Impuestos a la utilidad**

Los impuestos a la utilidad resultaron en un beneficio de US\$ 7.64 millones al cierre del segundo trimestre de 2017 comparado con gasto de US\$ 21.28 millones al cierre del segundo trimestre de 2016 principalmente a causa de la amortización de pérdidas fiscales.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del segundo trimestre del 2017 y del 2016; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

## **Utilidad (Pérdida) del periodo**

Debido al beneficio fiscal resultado de la amortización de pérdidas fiscales, la utilidad de la Compañía por los tres meses a junio de 2017 fue de US\$ 19.01 millones, comparado con una pérdida de US\$ 3.93 millones en el segundo trimestre de 2016.

## **Utilidad Integral consolidada del periodo**

La utilidad integral refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional. Al cierre del segundo trimestre del 2017, registramos una utilidad integral de US\$ 18.18 millones que se compara con una pérdida de US\$ 10.49 millones al cierre del segundo trimestre de 2016.

## Flujo de Operación (FFO)

<b>FFO Reconciliación (millones)</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>Var. %</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Var. %</b>
Utilidad integral consolidada del periodo	18.18	(10.49)	(273.2)	96.16	(2.23)	(4420.0)
<b>Ajustes</b>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	0.83	6.56	(87.3)	4.82	9.67	(50.2)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	11.10	(18.00)	(161.7)	(53.15)	(24.86)	113.8
Plan de compensación a largo plazo	0.32	0.19	70.3	0.64	0.44	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.67)	14.73	(125.0)	(10.21)	18.32	(155.7)
Depreciación	0.09	0.07	23.2	0.17	0.15	16.7
Otros ingresos	(0.34)	(0.40)	(14.2)	(0.48)	(0.49)	(2.1)
Ingreso por intereses	(0.01)	(1.21)	(99.4)	(0.02)	(2.78)	(99.3)
Impuestos a la utilidad	(7.64)	21.28	(135.9)	(1.34)	26.23	(105.1)
Impuesto Causado	(8.87)	(1.41)	529.7	(17.62)	(2.42)	628.5
<b>FFO Atribuible</b>	<b>9.97</b>	<b>11.31</b>	<b>(11.8)</b>	<b>18.97</b>	<b>22.03</b>	<b>(13.9)</b>
<b>FFO por acción</b>	<b>0.0163</b>	<b>0.0179</b>	<b>(9.1)</b>	<b>0.0309</b>	<b>0.0349</b>	<b>(11.4)</b>

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 2T17 totalizaron US\$ 9.97 millones, o US \$ 0.0163 por acción diluida, en comparación con US\$ 11.31 millones, o \$ 0.0179 por acción con el 2T16. Este decremento se atribuye principalmente al incremento en el impuesto operativo, debido a una ganancia cambiaria en el portafolio de deuda, desde un punto de vista fiscal, a medida que el peso se fortalece en los mercados globales. Es importante hacer notar que este efecto en los impuestos considera todo el año, mientras que los ingresos del periodo consisten únicamente en los primeros seis meses del año. El impuesto operativo de la compañía es de US\$ 1.40 millones. Por efectos fiscales, el fortalecimiento durante la primera mitad del año generó mayores impuestos por efectos cambiarios resultando en un gasto de US\$ 10.27 millones.

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>2Q17</b>
Impuesto operativo	1.40
Impuesto por efectos cambiario	(10.27)
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(8.87)</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>20.25</b>
<b>FFO Ajustado por acción</b>	<b>0.0331</b>

## Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío, Ciudad Juárez y Puebla. Las inversiones totales por estos conceptos ascendieron a US\$ 21.55 millones.

## Deuda

Al 30 de junio de 2017, el saldo de la deuda fue de US\$ 376.41 millones, de los cuales 100% representan deuda a largo plazo. El total de la deuda está garantizada con la mayoría de nuestras propiedades de inversión así como con los cobros derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 2T17, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

## Portafolio Estabilizado

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión “Mismas tiendas” y “Portafolio estabilizado”. Vesta continuará reportando la ocupación del “Portafolio Total” con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

Bajo la definición del cálculo del “Portafolio estabilizado”, se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al 80% al menos o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año.

Región	2T16		Crecimiento SF	2T17	
	Portafolio Estabilizado SF	%		Portafolio Estabilizado SF	%
Región					
Centro	6,338,040	32.2%	211,306	6,549,346	28.8%
Bajío	9,894,962	50.3%	1,466,614	11,361,575	50.0%
Baja					
California	2,380,227	12.1%	471,148	2,851,375	12.5%
Juarez	1,059,683	5.4%	912,890	1,972,573	8.7%
<b>Total</b>	<b>19,672,912</b>	<b>100%</b>	<b>3,061,957</b>	<b>22,734,870</b>	<b>100%</b>

Región	2T16		2T17	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,689,189	89.8%	6,329,122	96.6%
Bajío	9,121,358	92.2%	10,705,499	94.2%
Baja California	2,372,972	99.7%	2,802,417	98.3%
Juarez	882,271	83.3%	1,853,393	94.0%
<b>Total</b>	<b>18,065,791</b>	<b>91.8%</b>	<b>21,690,432</b>	<b>95.4%</b>

## Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del “portafolio estabilizado” por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicos de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	2T16		Crecimiento SF	2T17	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	5,149,226	31.3%	1,188,502	6,337,728	32.2%
Bajío	8,811,429	53.5%	1,108,452	9,919,880	50.4%
Baja California	1,861,932	11.3%	519,630	2,381,562	12.1%
Juarez	652,683	4.0%	408,397	1,061,080	5.4%
<b>Total</b>	<b>16,475,270</b>	<b>100%</b>	<b>3,224,980</b>	<b>19,700,250</b>	<b>100%</b>

Región	2T16		2T17	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,013,709	97.4%	6,117,503	96.5%
Bajío	8,250,858	93.6%	9,668,780	97.5%
Baja California	1,854,677	99.6%	2,332,604	97.9%
Juarez	475,271	72.8%	1,013,060	95.5%
<b>Total</b>	<b>15,594,516</b>	<b>94.7%</b>	<b>19,131,948</b>	<b>97.1%</b>

## Portafolio

Al cierre del 30 de junio de 2017, nuestro portafolio consistía en 147 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.29 millones m<sup>2</sup> (24.61 millones ft<sup>2</sup>). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el segundo trimestre del 2017, el 86% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	1T17		Crecimiento SF	2T17	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,913,492	28.9%	-862	6,912,630	28.1%
Bajío	12,030,457	50.3%	685,550	12,716,007	51.7%
Baja California	2,850,040	11.9%	1,335	2,851,375	11.6%
Juarez	2,132,257	8.9%	1,397	2,133,654	8.7%
<b>Total</b>	<b>23,926,246</b>	<b>100%</b>	<b>687,420</b>	<b>24,613,666</b>	<b>100%</b>

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

## Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de junio de 2017 fue de 9.0%.

Región	1T17		2T17	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	818,271	11.8%	374,249	1.5%
Bajío	1,452,637	12.1%	1,572,863	6.4%
Baja California	37,741	1.3%	48,958	0.2%
Juarez	288,226	13.5%	208,765	0.8%
<b>Total</b>	<b>2,596,875</b>	<b>38.8%</b>	<b>2,204,834</b>	<b>9.0%</b>

## Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 152,223 m<sup>2</sup> (1,638,515 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción							
Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión <sup>(1)</sup> (USD\$ MM)	Tipo	Avance De construcción	Estimada fecha de terminación <sup>(1)</sup>	Región
VPJ I	216,024	20,069	8,796	Inventario	15%	dic-17	Región Norte
Pacífico II	182,419	16,947	8,831	Inventario	30%	dic-17	Región Norte
Lagoeste 1	263,986	24,525	14,246	Inventario	0%	may-18	Región Norte
VPQ1	324,412	30,139	12,097	Inventario	0%	may-18	Región Bajío
VPQ2	255,452	23,732	9,882	Inventario	0%	may-18	Región Bajío
Novem Exp	15,791	1,467	704	Inventario	60%	oct-17	Región Bajío
SLP 9	170,225	15,814	6,789	Inventario	0%	mar-18	Región Bajío
Puebla 3	210,207	19,529	8,298	Inventario	15%	dic-17	Región Central
<b>Total</b>	<b>1,638,515</b>	<b>152,223</b>	<b>69,642</b>				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

## Reservas territoriales

Al 30 de junio de 2017, la Compañía cuenta con 33.97 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Región	31 de diciembre de 2016	30 de junio de 2017	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosi	645,738	645,738	0.0%
Queretaro	11,347,855	11,347,855	0.0%
Tijuana	1,484,585	2,797,945	88.5%
Cd. Juarez	2,365,637	2,365,637	0.0%
Guanajuato	3,444,837	3,444,837	0.0%
Aguascalientes	7,409,195	7,409,195	0.0%
Puebla	1,630,480	1,630,480	0.0%
SMA	4,324,141	4,324,141	0.0%
<b>Total</b>	<b>32,652,468</b>	<b>33,965,829</b>	<b>4.0%</b>

## Resumen de los Resultados a 6 meses

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>Var. %</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	26.53	22.13	19.9	52.23	43.19	20.9
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>						
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.11)	(0.95)	17.4	(2.19)	(1.84)	18.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.97)	(0.67)	44.7	(1.88)	(1.32)	42.5
	(0.15)	(0.28)	(47.8)	(0.31)	(0.52)	(41.2)
<b>Utilidad bruta</b>	25.42	21.19	20.0	50.05	41.35	21.0
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	25.57	21.47	19.1	50.35	41.88	20.2
Gastos de administración	(2.94)	(2.60)	13.1	(6.23)	(5.25)	18.7
Plan de compensación a largo plazo	(0.32)	(0.19)	70.3	(0.64)	(0.44)	46.0
Depreciación	(0.09)	(0.07)	23.2	(0.17)	(0.15)	16.7
UAFIDA	22.80	18.77	21.4	44.46	36.54	21.7
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.01	1.21	na	0.02	2.78	na
Otros ingresos	0.34	0.40	(14.2)	0.48	0.49	(2.1)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.24)	na	0.00	(0.48)	na
Gastos por intereses	(3.95)	(5.81)	na	(7.87)	(11.61)	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.67	(14.73)	na	10.21	(18.32)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(11.10)	18.00	na	53.15	24.86	na
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	(11.03)	(1.17)	na	55.99	(2.28)	na
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	11.37	17.35	(0.3)	99.63	33.67	na
Impuestos a la utilidad	7.64	(21.28)	(1.4)	1.34	(26.23)	(105.1)
Impuesto Causado	(8.87)	(1.41)	5.3	(17.62)	(2.42)	na
Impuesto Diferido	16.52	(19.87)	(1.8)	18.96	(23.81)	na
<b>Utilidad del periodo</b>	19.01	(3.93)	(5.8)	100.97	7.44	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.83)	(6.56)	(0.9)	(4.82)	(9.67)	(50.2)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	18.18	(10.49)	(2.7)	96.16	(2.23)	na
Acciones (promedio)	612.12	631.14	(0.0)	613.14	631.14	(2.9)
UPA	0.03	(0.01)	(5.8)	0.16	(0.00)	na

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 20.9% a US\$ 52.23 millones en los seis meses terminados el 30 de junio 2017, comparado a los US\$ 43.19 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta por el periodo de seis meses incremento 21.0% a US\$ 50.05 millones en 2017, comparado con el mismo periodo de 2016. Los costos operativos incrementaron 18.7%, debido principalmente a los gastos las propiedades de inversión que generaron ingresos, como impuestos, mantenimiento, gastos legales y otros gastos como resultado de una mayor ocupación del portafolio.

Al cierre del 30 de junio de 2017, los gastos relacionados a los salarios y recursos humanos fueron reflejados en los gastos de administración por el periodo de seis meses.

Los otros ingresos operativos a seis meses fueron de US\$ 55.99 millones comparados con una pérdida de US\$ 2.28 millones en el año anterior. El resultado refleja una pérdida cambiaria mayor de US\$18.32 millones, comparado con una pérdida de US\$ 17.64 en el año anterior, debido a la ganancia en la revaluación en las propiedades de inversión de US \$53.15 millones comparado con una ganancia de \$US 24.86 millones en el año pasado. La valuación se llevó a cabo en junio 2017 y refleja las condiciones del mercado inmobiliario en el momento.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía incrementó a US\$ 99.63 millones en los primeros seis meses de 2017 contra el mismo periodo de 2016.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de junio 2017 resultó en un beneficio de US\$ 1.34 millones comparado con un gasto de US\$ 26.23 millones al cierre del 30 de junio de 2016; el decremento se explica principalmente por una disminución en los impuestos diferidos y corrientes.

La utilidad neta por la primera mitad del 2017 fue de US\$ 96.16 millones comparada con la pérdida de US\$ 2.23 millones en el mismo periodo de 2016, debido a los factores antes mencionados.

Durante los primeros seis meses de 2017, el Capex fue de US\$ 44.54 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión. Los recursos fueron principalmente usados para pagar el progreso de la construcción y adquisición de tierra para futuras inversiones de proyectos.

## Anexos: Tablas Financieras

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento	26.53	22.13	19.9
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(1.11)	(0.95)	17.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.97)	(0.67)	44.7
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.15)	(0.28)	(47.8)
<b>Utilidad bruta</b>	25.42	21.19	20.0
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	25.57	21.47	19.1
Gastos de administración	(2.94)	(2.60)	13.1
Plan de compensación a largo plazo	(0.32)	(0.19)	70.3
Depreciación	(0.09)	(0.07)	23.2
UAFIDA	22.80	18.40	23.9
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Ingreso por intereses	0.01	1.21	na
Otros ingresos	0.34	0.40	(14.2)
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.24)	na
Gastos por intereses	(3.95)	(5.81)	na
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.67	(14.73)	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(11.10)	18.00	na
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	(11.03)	(1.17)	na
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	11.37	16.98	(0.3)
Impuestos a la utilidad	7.64	(21.28)	(1.4)
Impuesto Causado	(8.87)	(1.41)	5.3
Impuesto Diferido	16.52	(19.87)	(1.8)
<b>Utilidad del periodo</b>	19.01	(4.31)	(5.4)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(0.83)	(6.56)	(0.9)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	18.18	(10.87)	(2.7)
Acciones (promedio)	612.12	631.14	(0.0)
UPA	0.03	(0.01)	(5.4)

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	30 de Junio, 2017	31 de diciembre, 2016
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	19.60	50.72
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.73	0.61
Impuestos por recuperar	13.42	21.79
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	5.02	7.03
Pagos relacionados		
Pagos anticipados	1.78	0.04
Depósitos en garantía pagados	0.00	0.00
<b>Total de activo circulante</b>	<b>40.55</b>	<b>80.19</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>		
Propiedades de inversión	1520.41	1415.71
Equipo de oficina - Neto	1.81	1.97
Depósitos en garantía	2.83	2.92
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>1525.04</b>	<b>1420.60</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,565.59</b>	<b>1,500.79</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.00	0.00
Intereses acumulados	1.86	1.61
Cuentas por pagar	2.23	1.80
Impuestos a pagar	0.25	0.55
Gastos acumulados	2.63	1.98
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>6.97</b>	<b>5.94</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		
Deuda de largo plazo	376.41	340.87
Depósitos en garantía recibidos	9.74	8.87
Impuestos a la utilidad diferidos	168.77	185.73
<b>Total del pasivo a largo plazo</b>	<b>554.91</b>	<b>535.47</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>561.88</b>	<b>541.41</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
Capital social	445.38	450.88
Prima en suscripción de acciones	335.31	343.04
Utilidades retenidas	263.61	201.75
Reserva de pagos por acción	2.48	1.97
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43.07)	(38.26)
<b>Total del capital contable</b>	<b>1003.71</b>	<b>959.38</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>1,565.59</b>	<b>1,500.79</b>

<b>Estados Consolidados de Flujos de Efectivo (millones)</b>	<b>30 de junio, 2017</b>	<b>30 de junio, 2016</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos	99.63	33.67
Ajustes por:		
Compensación acciones	0.66	0.44
Depreciación	0.17	0.15
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(53.15)	(24.86)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(10.21)	18.32
Pérdida por venta de muebles	0.02	0.00
Ingreso por intereses	(0.02)	(2.78)
Ganancia por la venta de propiedades de inversión	0.00	0.00
Gastos por intereses	7.87	11.61
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	2.01	(0.79)
Impuestos por recuperar	(8.91)	(6.41)
Pagos anticipados	(1.75)	(1.35)
Depósitos en garantía hechos	0.00	0.65
(Aumento) disminución en:	0.00	
Cuentas por pagar	0.08	1.44
Depósitos en garantía recibidos	0.87	0.74
Gastos acumulados	0.65	(0.64)
Impuestos pagados	(0.64)	(0.54)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>37.29</b>	<b>29.65</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(44.54)	(86.94)
Adquisición de mobiliario y equipo	(0.04)	0.00
Activos financieros	10.10	100.19
Venta de propiedades de inversión	0.00	0.00
Intereses cobrados	0.02	2.78
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(34.46)</b>	<b>16.04</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Emisión de capital	0.00	0.00
Depósitos en garantía otorgados	0.08	0.00
Deposito en garantía cobrados	0.00	0.00
Intereses pagados	(7.09)	(11.56)
Pago de préstamos	0.00	(4.54)
Dividendos pagados	(39.11)	(28.83)
Recompra de acciones de tesorería	(13.37)	0.00
Préstamos obtenidos	0.00	0.00
Costo de transacción de la emisión de deuda	35.00	(1.75)
Deuda emitida y efectivo restringido	0.00	0.00
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(24.49)</b>	<b>(46.68)</b>
<b>Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo</b>	<b>(9.47)</b>	<b>3.69</b>
<b>Aumento neto de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo</b>	<b>(31.13)</b>	<b>2.70</b>
<b>Efectivo al principio del periodo</b>	<b>51.46</b>	<b>27.75</b>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>20.33</b>	<b>30.45</b>

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	Capital Social	Prima en Suscripción de Acciones	Utilidades Retenidas	Reserva Basada en Acciones	Efecto de Conversión de Operaciones Extranjeras	Total del Capital Contable
<b>Saldo al 1ro de enero de 2016</b>	<b>455.74</b>	<b>349.56</b>	<b>185.49</b>	<b>1.39</b>	<b>(17.40)</b>	<b>974.79</b>
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	0.44	0.00	0.44
Dividendos declarados	0.00	0.00	(28.83)	0.00	0.00	(28.83)
Recompra de acciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad integral	0.00	0.00	7.44	0.00	(9.67)	(2.23)
<b>Saldos al 30 de junio 2016</b>	<b>455.74</b>	<b>349.56</b>	<b>164.11</b>	<b>1.83</b>	<b>(27.06)</b>	<b>944.17</b>
<b>Saldo al 1ro de enero de 2017</b>	<b>450.88</b>	<b>343.04</b>	<b>201.75</b>	<b>1.97</b>	<b>(38.26)</b>	<b>959.38</b>
Emisión de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Acciones devengadas	0.06	0.09	0.00	(0.15)	0.00	0.00
Pagos basados en acciones	0.00	0.00	0.00	0.66	0.00	0.66
Dividendos decretados	0.00	0.00	(39.11)	0.00	0.00	(39.11)
Recompra de acciones	(5.56)	(7.82)	0.00	0.00	0.00	(13.37)
Utilidad integral	0.00	0.00	100.97	0.00	(4.82)	96.16
<b>Saldos al 30 de junio 2017</b>	<b>445.38</b>	<b>335.31</b>	<b>263.61</b>	<b>2.48</b>	<b>(43.07)</b>	<b>1003.71</b>

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de junio de 2017 y 2016 presentados no han sido auditados.

**Tipo de cambio:** El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
30 de diciembre de 2016	20.664
30 de junio 2017	17.897
<b>Estado de Resultados</b>	
2T16 (promedio)	18.052
2T17 (promedio)	18.604
1S16 (promedio)	18.034
1S17 (promedio)	19.487

**Periodo anterior:** A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

**Los porcentajes** pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

**El Ingreso Neto Operativo (NOI)** se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de la propiedades de inversión que generaron ingresos.

**UAFIDA** significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

**El Flujo de Operación (FFO)** se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

**Build to Suit (BTS):** edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

**Edificios Inventario:** edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

## Cobertura de análisis

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.

- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Merrill Lynch México, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa S.A.

### **Acerca de Vesta**

---

Vesta es un desarrollador, operador y propietario de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de junio de 2017, Vesta contaba con 147 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 13 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.29 millones m<sup>2</sup> (24.61 millones ft<sup>2</sup>). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx).

### **Declaraciones a futuro**

Este comunicado puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “prever”, “resultará” o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. La Empresa advierte que existe un conjunto de factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.